

Beschlussvorlage

Bauverwaltung / Kathrin Holzbauer

Erstellungsdatum: 05.05.2026

Neubau eines Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 357/9, Wilhelm-Vetter-Str., Gemarkung Feldkirchen

I. Vortrag

Der Bauantrag wurde bereits mehrfach behandelt und folgende Befreiungen von Seiten der Gemeinde Feldkirchen erteilt:

- Überschreitung der Baugrenze im Süden um 0,5 m sowie Nichteinhaltung der rundlichen Baugrenze im südlichen Bereich des Grundstücks.
- Überschreitung der Geschossfläche um 20 m²
- Überschreitung des Bauraums und Änderung der Firstrichtung
- B) 2. 2. - Überschreitung der Oberkante-Rohfußboden um 0,06
- B) 2. 5. – Änderung der Dachdeckung in Anthrazit statt Naturrot

Der Bebauungsplan setzt für das Baugrundstück eine zulässige Haupt-Grundfläche (GRZ I) fest, die ein Überbauen von 250 m² gestattet. Gemäß textlicher Festsetzung ist eine Überschreitung dieser Grundfläche durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (Garagen, Stellplätze, Zuwegungen, Nebenanlagen) um weitere 50% zulässig (relative Kappungsgrenze).

Durch die Teilung des ursprünglichen Grundstücks sind die auf dem neu entstandenen Grundstück befindlichen Haupt- und Nebenanlagen als auch die des Bestands in die Berechnung einzubeziehen. Die Grundfläche der Wohnhäuser selbst (GRZ I) wird eingehalten.

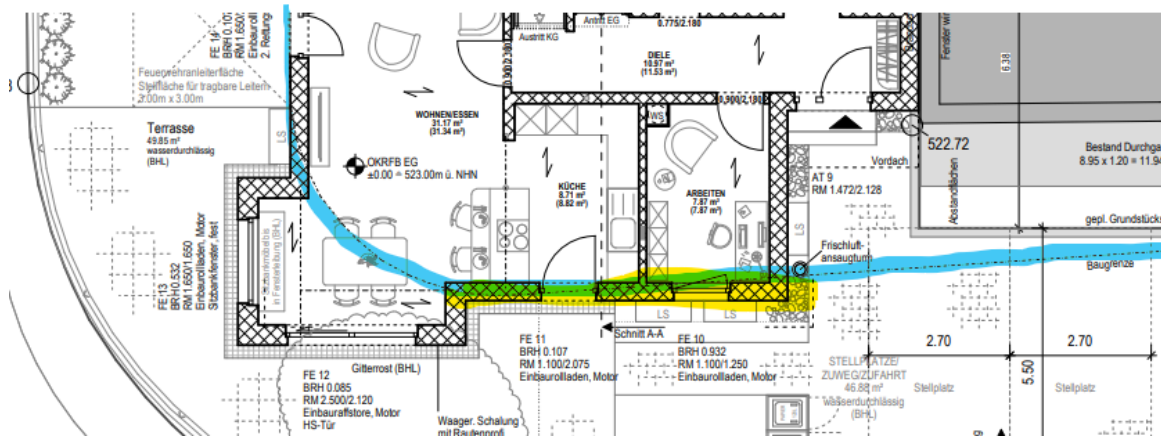
Die Summe aus Hauptgebäude und Nebenanlagen (Garagen/Terrassen/Zuwegung) überschreitet jedoch die, durch den Bebauungsplan zugelassene Gesamtversiegelung.

Nach bauordnungsrechtlicher Prüfung durch das Landratsamt München waren vor allem hierzu weitere Befreiungen notwendig, denen der Gemeinderat jedoch die Erteilung einer Befreiung verweigert hat. Begründet wurde dies insbesondere mit der bereits zugelassenen Anzahl an Befreiungen.

- Überschreitung der nordöstlichen Baugrenze um bis zu 0,5 m auf einer Fläche von 2 m²
- Überschreitung der Grundflächen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO von 125 m² um 178,59 m² auf 303,59 m²

Der Bauherr hat hierauf reagiert und die Terrasse um ca. 30 m² eingekürzt, um die Versiegelung zu reduzieren. Von Seiten des Landratsamt München wurde die Gemeinde Feldkirchen aufgefordert erneut über die Befreiungen zu entscheiden und das Einvernehmen zu erteilen.

Überschreitung der nordöstlichen Baugrenze:



Nach einer Planungsänderung liegt noch ein kleiner Bereich (gelb) außerhalb des zulässigen Bauraums. Städtebaulich negative Auswirkungen sind nicht erkennbar. Eine Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB kann erteilt werden.

Die Überschreitung ist auch nach Aussage des Landratsamts von geringfügiger Natur und könnte durchaus genehmigt werden.

Überschreitung der Grundflächen:

Bei Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 85 handelte es sich noch um ein ungeteiltes Grundstück, für das eine GR von 250 m² und eine GF von 340 m² festgesetzt war.

Das Grundstück wurde bereits real geteilt, die zulässige GR bleibt jedoch für beide Grundstücke bestehen.

Wie bereits mehrfach erläutert, überschreitet der Altbestand die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO bereits um ca. 57,59 m². Dieser ist nicht Gegenstand des Verfahrens und unterliegt dem Bestandschutz. Entsigelungsforderungen an den Eigentümer können daher nicht gestellt werden.

Wie ebenfalls bereits erläutert ist Grundlage des Bauantrages ein Antrag auf Vorbescheid aus dem Jahr 2021 bzw. dessen Verlängerung im Jahr 2024. Hierzu wurde das gemeindliche Einvernehmen in beiden Fällen erteilt. Auch im Rahmen der erstmaligen Behandlung des Bauantrags vom Juli 2025 unterbleibt die Untersuchung der Grundflächen, da eine entsprechende Befreiung im Antrag nicht enthalten war.

Dies führt nun zu folgender ungewöhnlichen Situation:

- Der Bauwerber kann aufgrund des Bestandsgebäudes lt. Festsetzungen im Bebauungsplan keine Flächen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauGB nachweisen.
- Die Gemeinde verweigert die Erteilung einer Befreiung.
- Die Gemeinde hat gleichzeitig das grundsätzliche Einvernehmen zum Vorhaben im Rahmen des ursprünglichen Bauantrags aus dem Juli 2025 erteilt.
- Für das Vorhaben müssten zwangsläufig (allein für die nachzuweisenden zwei Stellplätze, ein Mülltonnenhaus und den Zugang zum Gebäude) Befreiungen aufgrund des Bestandschutzes des Altbestandes erteilt werden.
- Aufgrund der bereits bestehenden Überschreitung von mehr als 57 m² ist durch den Bestand eine Überschreitung von 10 % des festgesetzten Maßes für die Flächen für Nebenanlagen gegeben. Die 10 % Überschreitung dient nach gängiger Praxis als Indiz eines Verstoßes gegen die Grundzüge der Planung.

Die Verwaltung hat nun versucht eine konstruktive Lösung zu erarbeiten. Dabei wurden auch die bereits vom Bauwerber reduzierten Flächen noch eine Prüfung unterzogen. So wurde die Terrasse auf eine Größe von 15 m² reduziert und die übrigen Flächen nach § 19 Abs. 4 auf das absolute Mindestmaß verringert. Auch die im Plan eingezeichneten Lichtschächte die ebenfalls als versiegelte Fläche bewertet werden müssten, sind noch zu streichen.

Diese Punkte zusammen genommen ergäbe sich folgende Gegenüberstellung der ermittelten Flächen:

GRZ Berechnung:

Zulässige Grundfläche (eine GRZ ist nicht festgelegt)

250 m²

I.	Alt	Neu	Vorschlag Verwaltung:
Hauptgebäude			
Bestandsgebäude	98,31 m ²	98,31 m ²	98,31 m ²
Neubau	89,96 m ²	89,66 m ²	98,21 m ² *
Verbleibende Fläche lt. Beb.-Plan	61,73 m ²	62,03 m ²	53,48 m ²
II.			
Terrassen als Gebäudebestandteil			
Bestand	21,62 m ²	21,62 m ²	21,62 m ²
Neubau	49,85 m ²	22,57 m ²	*
Verbleibende Fläche lt. Beb.-Plan	-9,74 m ²	17,84 m ²	31,86 m ²
III.			
Flächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO	125 m ²	125 m ²	125 m ²
Bestand Garage	52,85 m ²	52,85 m ²	52,85 m ²
Bestand Durchgang	10,74 m ²	10,74 m ²	10,74 m ²
Bestand Stellplatz	13,50 m ²	14,40 m ²	14,40 m ²
Bestand Zufahrt/STPI	105,55 m ²	105,55 m ²	105,55 m ²
Neubau Zuweg/Zufahrt/StPI	46,88 m ²	46,88 m ²	39,15 m ² **
Überschreitungen nach § 19 Abs. 4	104,52 m ²	105,42 m ²	97,69 m ²
Gesamtüberschreitungen aller drei Bereiche	114,26 m²	87,58 m²	65,83 m²

* Die unter „Neubau“ aufgeführte Fläche entspricht der Fläche lt. Antrag auf Vorbescheid. Sie wird nicht in Hauptgebäude bzw. Terrasse unterteilt, sondern als Gesamtfläche ausgewiesen.

** Berechnung:

Stellplätze 2,7 m x 5,5 m x 2 = 29,70 m²
Müllhäuschen 0,7 m x 2,5 m = 1,75 m²
Zugang Haus 1,1 m x 7,0 m = 7,70 m²

Werden nun diese Flächen zugrunde gelegt, so ergäbe sich bei der Flächenermittlung eine Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO in Höhe von 65,83 m². Von dieser Fläche entfallen bereits 57,59 m² auf den Bestand. Im Umkehrschluss wird durch das geplante Vorhaben die Fläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO lediglich noch um 6,45 m² überschritten (Mehrfläche durch größere Stellplätze 4,7 m²). Diese Überschreitung ist für sich betrachtet als untergeordnet zu beurteilen. Gleichwohl handelt es sich um eine Überschreitung der zulässigen Flächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO. Für sich betrachtet liegen diese noch unterhalb der o. g. 10 % Regelung.

Aufgrund der auf das gegenständliche Bauvorhaben bezogenen geringfügigen Überschreitung der zulässigen Flächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO könnte der Tatbestand einer offensichtlich nicht beabsichtigten Härte nach § 31 Abs. 2 Nr. 3 BauGB erfüllt sein. Grund hierfür ist, dass bereits der Bestand die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 4. BauGB überschreitet, also bereits der Bebauungsplan den Ist-Zustand nicht umfänglich abbildet.

Alternativ könnte über eine Befreiung im Rahmen des § 31 Abs. 3 BauGB im Zuge des „Bauturbos“ eine Befreiung erteilt werden, da zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird. Die Gefahr eines Bezugsfalls ist zwar gegeben, entsprechende Situationen (Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauGB im Umfang von 6,45 m² aufgrund der Überschreitung durch Bestandsgebäude) dürften jedoch überschaubar sein.

Die Überschreitung durch den vorliegenden Antrag liegt im Übrigen bei 29,99 m², um die größeren Stellplätze bereinigt bei 25,29 m².

Im Ergebnis werden dem Gemeinderat alternative Beschlussvorschläge unterbreitet, um die vorgenannten Punkte abzubilden.

II. Beschlussempfehlung

In Ergänzung der Gemeinderatsbeschlüsse vom 04.12.2025 und 26.02.2026 erteilt der Gemeinderat eine Befreiung zum Vorhaben auf dem Grundstück Fl.Nr. 357/9 Gemarkung Feldkirchen, Wilhelm-Vetter-Straße, von der Bauraumüberschreitung nach Osten durch den Erker um bis zu 0,5 m auf einer Fläche von 2 m².

Beschluss:

Alternative 1:

In Ergänzung der Gemeinderatsbeschlüsse vom 04.12.2025 und 26.02.2026 erteilt der Gemeinderat eine Befreiung zum Vorhaben auf dem Grundstück Fl.Nr. 357/9 Gemarkung Feldkirchen, Wilhelm-Vetter-Straße, hinsichtlich der Überschreitung der Versiegelungsfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 2 Nr. 3 BauGB mit einer Größe von 29,99 m² zu, da es sich im vorliegenden Fall um eine offensichtlich nicht beabsichtigte Härte handelt.

Beschluss:

Alternative 2:

In Ergänzung der Gemeinderatsbeschlüsse vom 04.12.2025 und 26.02.2026 erteilt der Gemeinderat eine Befreiung zum Vorhaben auf dem Grundstück Fl.Nr. 357/9 Gemarkung Feldkirchen, Wilhelm-Vetter-Straße, hinsichtlich der Überschreitung der Versiegelungsfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 2 Nr. 3 BauGB mit einer Größe von 6,45 m² zu, da es sich im vorliegenden Fall um eine offensichtlich nicht beabsichtigte Härte handelt.

Beschluss:

Alternative 3:

In Ergänzung der Gemeinderatsbeschlüsse vom 04.12.2025 und 26.02.2026 erteilt der Gemeinderat eine Befreiung zum Vorhaben auf dem Grundstück Fl.Nr. 357/9 Gemarkung Feldkirchen, Wilhelm-Vetter-Straße, hinsichtlich der Überschreitung der Versiegelungsfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 3 BauGB mit einer Größe von 29,99 m² zu.

Beschluss:

Alternative 4:

In Ergänzung der Gemeinderatsbeschlüsse vom 04.12.2025 und 26.02.2026 erteilt der Gemeinderat eine Befreiung zum Vorhaben auf dem Grundstück Fl.Nr. 357/9 Gemarkung Feldkirchen, Wilhelm-Vetter-Straße, hinsichtlich der Überschreitung der Versiegelungsfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 3 BauGB mit einer Größe von 6,45 m² zu.

Beschluss: